

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Верейская ул., дом 40, литера А,
помещение 3-Н, площадь 15,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001686:1271,
первый этаж**

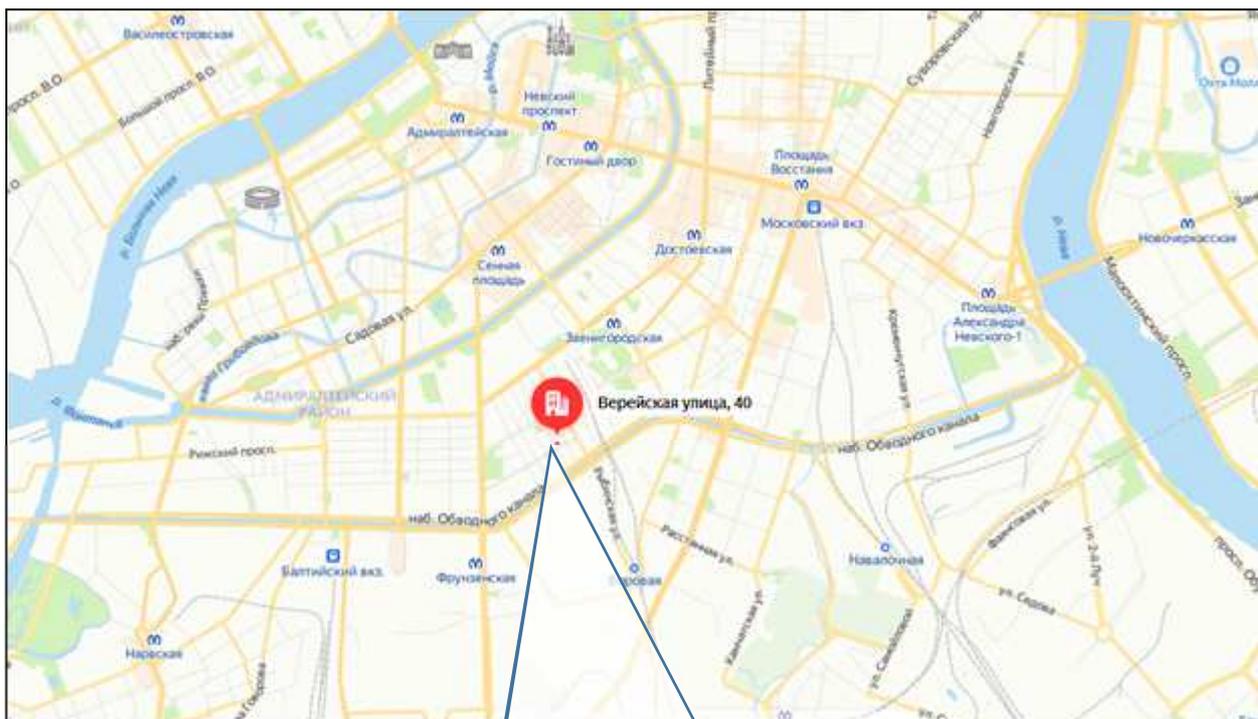
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.09.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 30.09.2020.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Здание (Многokвартирный дом). Год постройки: 1912. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001686:1271
Общая площадь, кв. м	15,2
Полезная площадь, кв. м.	15,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. Перегородка между ч.п. 2 пом. 3-Н и подвалом демонтирована
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 2 окна; стандартные; оконные проемы защиты листами
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 общий вход с жилыми помещениями с улицы. Доступ во двор через арку, ограничен (ворота).
Высота пол - потолок (по документам)	3,50 м
Инженерные коммуникации	Здание, в котором расположено помещение, обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: отопительные и сантехнические приборы в помещении отсутствуют, только электроснабжение
Текущее использование	Не используется

Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на красной линии Верейской ул. и Малодетскосельского пр. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Клинским проспектом, ▪ с юга – Малодетскосельским проспектом, ▪ с востока – Можайской улицей, ▪ с запада – Верейской улицей. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (наб. Обводного канала) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через общий с жилыми помещениями вход с улицы. Доступ во двор через арку, ограничен (ворота). Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии $\approx 0,90$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Верейской ул.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные

	условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки
--	--

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-97597 от 16.07.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-11776/20-0-1 от 10.07.2020, объект по адресу: 198013, г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 40, литера А, пом. 3-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Объект расположен в историческом здании, построенном до 1917 г. (в центральных районах).

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с Верейской ул.



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с пересечения Малодетскосельского пр. и Верейской ул.



Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Ближайшее окружение

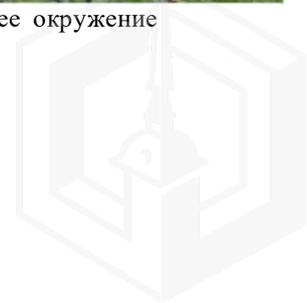




Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Ближайшее окружение

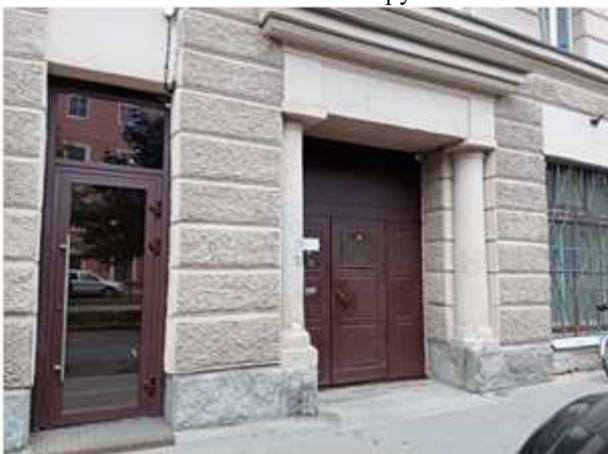


Фото 7. Доступ к Объекту оценки, с улицы

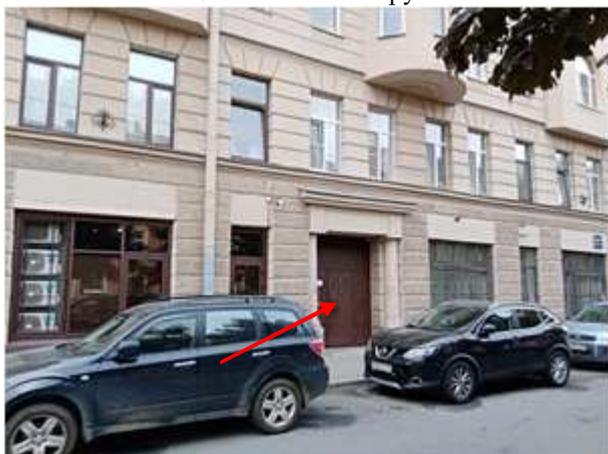


Фото 8. Доступ к Объекту оценки, с улицы

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов

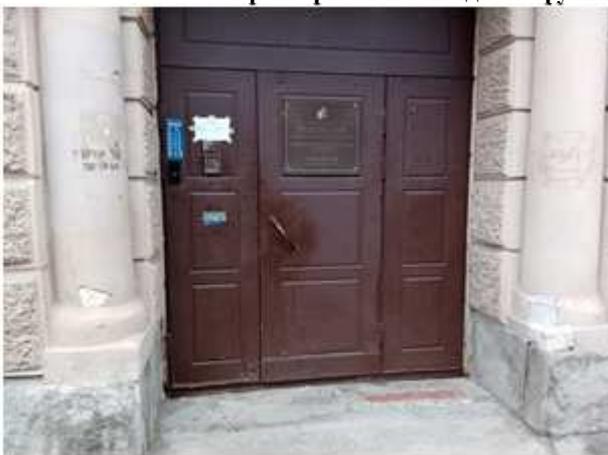


Фото 9. Общий с жилыми помещениями вход с улицы



Фото 10. Лестничная клетка





Фото 11. Лестничная клетка



Фото 12. Оконные проемы

Внутреннее состояние Объекта оценки

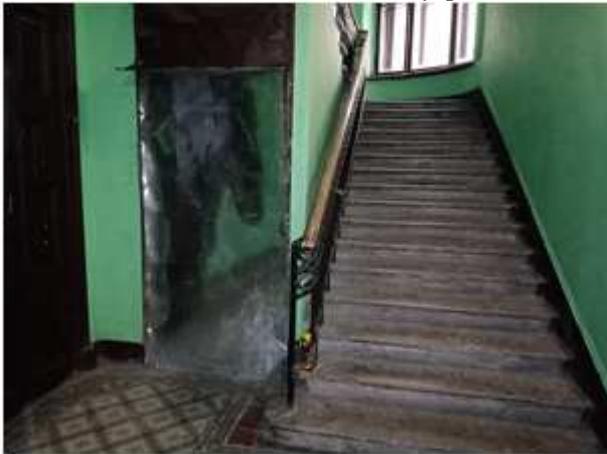


Фото 13. Вход в помещение



Фото 14. Вход в помещение



Фото 15. Вход в помещение



Фото 16.





Фото 17.



Фото 18.



Фото 19. Доступ в подвал из оцениваемого помещения



Фото 20.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 30.09.2020

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Верейская ул., дом № 40, литера А, помещение 3-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы отдельных общих через проходную
со двора отдельных (из арки) общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

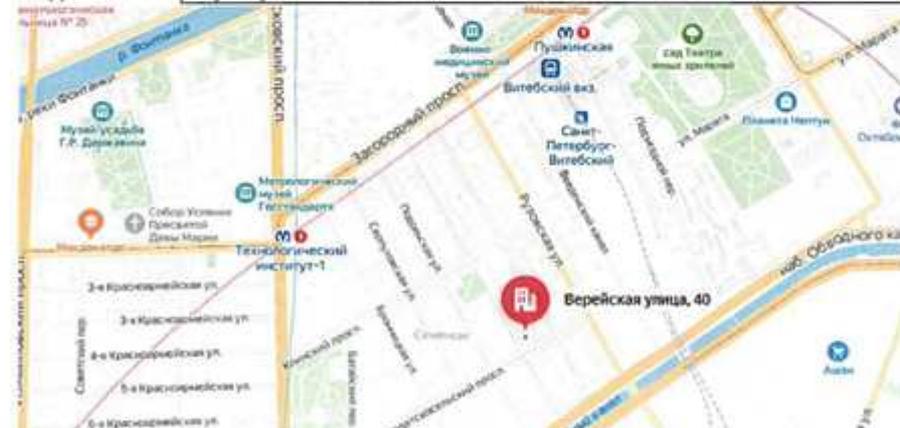
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя
(ООО "Клиринг")

Подпись

Доступ предоставил

Подпись



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является коммерческое на 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие входа с улицы, удобная планировка, расположение на 1 этаже, достаточные условия для парковки, достаточная высота потолков), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является в качестве помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	770 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>654 500</i>	<i>885 500</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	50 657,89	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>43 059</i>	<i>58 257</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	924 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>785 400</i>	<i>1 062 600</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	60 789,47	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>51 671</i>	<i>69 908</i>

